



REFERAT FRA BESTYRELSESMØDET

Mandag den 2. februar 2026, kl. 16.25.

Sundsmarkvej 14, Sønderborg

Afbud fra Ole Strøm

DAGSORDEN:

1. Tab på fraflyttere (Bilag)

Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at 702.675,70 kr. til tab i afdelingerne i 2025 afskrives og dækkes af dispositionsfonden. Tallet er steget i forhold til sidste år, og det skyldes det meget store antal dødsboer, som udgør 19 af 28 tab. Resten er fra udsatte beboere, hvor fogedretten har erklæret tabene som uerholdelige.

I 2024 var tallet 483 t.kr., i 2023 var tallet 713 t.kr., i 2022 var tallet 146 t.kr., i 2021 var tallet 241 t.kr., i 2020 var tallet ekstraordinært lavt med 119 t.kr., i 2019 var tallet 494 t.kr., i 2018 var tallet 339 t.kr., i 2017 var tallet 289 t.kr., i 2016 var tallet 356 t.kr., i 2015 var tallet 199 t.kr.

Beslutning: Anbefaling godkendt. Forholdet kommenteres på repræsentantskabsmødet.

2. Evaluering af kursus for afdelingsbestyrelser fælles med NAB og B42

Beslutning: God tilslutning, gode tilbagemeldinger på kurset, både emner og afslutning. Godt med vekselvirkningen mellem indlæg og diskussion ved bordene.

3. Tinggården afd. 119, ansøgning om tilskud til huslejetilskud.

Med opvarmning med naturgas og en landlig beliggenhed er udlejningen udfordret.

Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler derfor, at nuværende huslejetilskud på 1000 kr. månedligt til de 8 familieboliger i det fredede hovedhus forlænges et år frem til 1. april 2027.

Beslutning: Anbefaling godkendt.

4. Fra bestyrelsesmødet 1. december 2025: *Besøg af Sydbanks kapitalforvalter Peter Rømer Beck. Skal vi have en investeringsstrategi med en vis andel af de opsparede midler i aktier?*
Beslutning: Tak til Peter Rømer Beck for en fin gennemgang. Et udkast til en investeringsstrategi med en vis andel aktier og en fornyet vurdering af varigheden af obligationer ses gerne forelagt i foråret 2026.

Supplerende sagsfremstilling:

Forretningsfører har udarbejdet et 1. udkast til en investeringsstrategi (Bilag). Udkastet er i det store og hele baseret på en kladde/udkast fra Sydbank, og lægger op til anbringelse af en vis del af vores midler i aktier. En investeringsstrategi skal efterfølgende også godkendes af LBF.

Beslutning: Godkendt med enkelte præciseringer. Sendes til LBF til videre godkendelse.

5. Forespørgsel om fornyelse af aftalen mellem Søbo og Beredskab Sønderborg.

Der har i mange år været en aftale mellem Beredskab Sønderborg og Boligforeningen Søbo omkring fortrin for brandmænd til de af vores boliger, der ligger tættest på brandstationen i Sønderborg, så beredskabet kan stille med tilstrækkeligt med mandskab til at bemane brandbilerne indenfor de responstider, som de har. Det væsentligste argument for at tildele boligerne udenfor de almindelige ventelister, er således det overordnede samfundshensyn, at alle har en interesse i, at beredskabet er i stand til at bemane en bil, og rykke ud så hurtigt som muligt.

I årene op til og med 2024 har 0-4 brandmænd samlet årligt fået en bolig i vores afd. 16 Vesterkobbøl (kun lejligheder ikke rækkehuse), afd. 21 Udsigten 2-6 og Bosagergården 13, afd. 25 Frederikparken 1-7 og afd. 26 Frederikparken 8-10 og 13. 2025 har været et rekordår med 6 tildelinger til brandmænd. Beredskabet udtrykker stor tilfredshed med aftalen, og

administrationen kan oplyse, at tilstedeværelse af brandmænd i afdelingerne har en positiv effekt på de fleste beboers indstilling til brandsikkerhed, f.eks. at der ikke flyder alt muligt rundt i opgangen, ved container mv.

Forretningsfører har fået mundtlige forespørgsler på at udvide ordningen med Hørup, men har henvist disse til, at der ønskes en skriftlig henvendelse fra Beredskab Sønderborg, så tildeling af evt. bolig til brandmænd er styret overordnet fra. En sådan henvendelse er nu kommet, og da der er problemer med at bemande brandbilerne mange steder, har de udvidet deres ønske til at omfatte Hørup, Augustenborg, Lysabild og Kegnæs. Forretningsfører anbefaler, at anmodningen imødekommes med samme begrundelse som for boligerne i Sønderborg, og desuden er vi også eneste boligforening de pågældende steder. For Hørup vil det gælde alle vores boliger i afd. 108 Kavsløkke, afd. 122 Kløverholm og Kløverlykke og afd. 131 Kløverlykke Nord. Der er tale om rækkehuse med lang venteliste, men vi har kun boliger med lang venteliste i Hørup. Der er ingen afdelingsbestyrelse i afd. 122. I afd. 108 og 131 er der afdelingsbestyrelser. For Sydals Brandværns vedkommende vil boliger i afd. 114 i Lysabild være omfattet og for Kegnæs Brandværns vedkommende vil afd. 114's boliger på Kobbeld være omfattet. De sidstnævnte er seniorboliger, og det er jo ikke nødvendigvis sikkert, at en evt. brandmand fra Kegnæs er over 50 år, så bestyrelsen vil skulle tage stilling til, om der i givet fald skal dispenseres herfra. For såvel Lysabild som Kegnæs' vedkommende skal nævnes, at der lejlighedsvis er lidt udlejningsvanskeligheder – tildeling til brandmænd, vil derfor kun være en fordel. I Augustenborg ligger brandstationen i Bro. Det betyder, at nogle afdelinger bedre vil kunne opfylde Beredskabs ønsker end andre. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at boliger i afd. 102 Louisegade stilles til rådighed. Disse er etageboliger, som også stilles til rådighed i Sønderborg. Afd. 130 Ringridervænget/Fredskovsvej og afd. 109 Æblehegnet er også tæt på, men det er rækkehusafdelinger med lang venteliste, så her anbefaler forretningsfører, at sagen drøftes. **Beslutning:** Udvidelse af aftalen godkendes. En brandmand kan kun få et tilbud på aftalen. Afdelingsbestyrelserne orienteres om beslutningen. Kløverlykke Nord, Æblehegnet og Ringridervænget/Fredskovsvej undtages. Der gives dispensation for kravet om at være over 50 år på Kegnæs.

6. Henvendelse vedr. boligplacering af ukrainske flygtninge (bilag)

Der er kommet en henvendelse fra Sønderborg kommune omkring ovennævnte. En mulighed kunne være at stille boliger fra Tinggården og Louisegade til rådighed. Her er ikke så lange ventelister. En anden mulighed kunne være at henvise til, at kommunen kan bruge sin anvisningsret til formålet.

Beslutning: Bestyrelsen vil gerne stille op til 2 kommende ledige boliger i hovedhuset i Ketting (uden huslejetilskud) og op til 4 kommende ledige boliger i Louisegade 2-20 til rådighed til formålet.

7. Bülowvej 6 – skema B (Bilag)

Der er mulighed for at opregulere skema A med byggeindekset (næsten 3 %) og 1 % p.g.a. øgede kommunale krav. Især det sidste gør sig gældende for Bülowvej 6 p.g.a. den forurenede jord. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at skema B opjusteres med de givne procenter og sendes til Sønderborg kommune til godkendelse, så der bliver en bedre økonomi i sagen. Samtidig anbefaler forretningsfører, at der allerede nu træffes en principbeslutning, om tilskud fra dispositionsfonden for at fremme udlejningen, til de spanske altaner til studieboligerne, hvis denne udgift måtte medføre en merudgift, som ikke kan dækkes af projektet. Tilvalg til de spanske altaner har kostet 612.500 kr.

Beslutning: Skema B i udkast godkendt, og anbefaling vedr. de spanske altaner på op til 612.500 kr. også godkendt.

8. Forårsfest.

Er fastlagt i kalenderen til 8. maj 2026.

Beslutning: OS og BL vil gerne arrangere.

9. Repræsentantskabsmøde 11. maj 2026.

Augustenborghallen er reserveret. På valg er AL som formand og EJ og ES som bestyrelsesmedlemmer.

Beslutning: Drøftet.

10. Orientering fra administrationen.

- a. Orientering om nye opnoterede og tildelte boliger (Bilag følger).

Beslutning: Taget til efterretning.

- b. Orientering om afkast på 2,90 % fra Sydbank for 1. januar 2025 – 31. december 2025 (Bilag). Beholdning ca. 99,2 mio.kr.

Der har været et afkast på 4,41 % for hele 2024. Det var – 4,45 % for 2023, 4,83 % i 2022, 0,41 % i 2021, -0,07 % i 2020 og det var -0,16 % for 2019. Endvidere i bilag resultater for investeringsbeviser i Nykredit, korte og mellemlange obligationer.

Beslutning: Taget til efterretning.

- c. Orientering om sager i Beboerklagenævnet 2025. (Bilag).

Beslutning: Taget til efterretning.

- d. Kontoudtog trækingsret pr. 31. december 2025.

(Bilag). Der er pr. 31. december 2025 10.992.753,59 kr. til rådighed. Der går 374.261,62 kr. ind i kvartalet.

Beslutning: Taget til efterretning.

- e. Orientering om Bülowsvej 6.

Beslutning: Taget til efterretning.

11. Orientering ved formanden. Evaluering ekstraordinært afdelingsmøde afd. 114. Nye ordensregler og vedligeholdelsesreglement godkendt, og der blev valgt en afdelingsbestyrelse. Evt. ekstraordinært afdelingsmøde afd. 122 for valg af afdelingsbestyrelse? Formanden skal til møde i Sønderborg Varme med de øvrige boligforeningsformænd i Sønderborg.

Beslutning: Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen. ES kontaktperson indtil videre.

12. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. BL orienterede om et ekstraordinært bestyrelsesmøde i BL vedr. beboerdemokrati i kommende uge. BL kredsvalg 15. april 2026. EJ orienterede om ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 151 19. februar 2026.

Beslutning: HPH foretager tilmelding til valgmødet 15. april 2026.

13. Eventuelt. Nye fotos til hjemmesiden og SøboNyt drøftet.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder
Formand / Forretningsfører